

SID



سرویس های ویژه



سرویس ترجمه تخصصی



کارگاه های آموزشی



بلاگ مرکز اطلاعات علمی



عضویت در خبرنامه



فیلم های آموزشی

کارگاه های آموزشی مرکز اطلاعات علمی جهاد دانشگاهی



مباحث پیشرفته یادگیری عمیق؛ شبکه های توجه گرافی (GAN)

مباحث پیشرفته یادگیری عمیق؛
شبکه های توجه گرافی
(Graph Attention Networks)



آموزش استفاده از وب آو ساینس

کارگاه آنلاین آموزش استفاده از
وب آو ساینس



کارگاه آنلاین مقاله روزمره انگلیسی

طرح مسکن مهر و انطباق آن با اصول شهرسازی نوین

محمد تقی رضویان ، فرانک سعیدی فرد ، منا صالحی

عضو هیئت علمی گروه جغرافیای انسانی دانشگاه شهید بهشتی

دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه شهید بهشتی

دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه شهید بهشتی

M-Razavian@sbu.ac.ir

faranak.saeidi@yahoo.com

mona.salehi20@gmail.com

چکیده :

تامین مسکن مناسب و به بیان دیگر ، برنامه ریزی مسکن به عنوان موضوع اصلی در نظام شهرسازی جدید ایران دارای سابقه ای حدود ۵۰ ساله بوده است و « مسکن » به عنوان بخش اصلی و مهم برنامه ریزی شهری دغدغه مدیران و برنامه ریزان و طراحان شهری بوده است. قوانین مختلف از جمله : قانون اراضی شهری ، طرح های آماده سازی زمین برای مسکن ، طرح جامع مسکن ، مسکن مهر و غیره نیز مؤید همین اهمیت می باشد. ازجمله سیاست هایی که در برنامه چهارم توسعه در زمینه مسکن مطرح شد ، طرح مسکن مهر بود که با هدف تامین مسکن برای اقشار کم درآمد و با اعتقاد به حذف کردن هزینه زمین از هزینه ساخت مسکن و پررنگ کردن نقش دولت در این میان ، ایجاد شد. اما امروزه با وجود گذشت چندین سال از اجرای طرح و ایجاد مشکلاتی از جمله : ضعف در مکان یابی پروژه ها، یکنواختی الگوی طرح، عدم توجه به هزینه های ساخت، ضعف نظارت و کنترل کیفی و غیره به نظر می رسد که این طرح در دستیابی به اهداف اولیه خود و انطباق با اصول شهرسازی نوین از جمله توسعه پایدار شهری و رشد هوشمند ناموفق بوده است.

کلمات کلیدی: توسعه پایدار شهری، رشد هوشمند شهری، برنامه ریزی مسکن، طرح مسکن مهر

Mehr Housing Project; its compatibility with modern urban principles

Abstract:

Housing planning in Iran and provision of suitable residence for various social groups, as a principle in Iranian urban development strategy, is more than 50 years old. Urban managers and planners have always been pre-occupied with the issue of "urban housing". Various laws and regulations such as urban land law, land preparation planning for housing, housing comprehensive plan, Mehr Housing Project, etc., are indicators of the importance of this issue. MHP was first drafted in the Fourth Development Plan with the aim of providing housing for low income groups, with a view to omit the land price from the total cost of housing and highlighting the role of government in this sector. Today, however, experiences of the past years show that plan has faced obstacles in implementation and less-successful in achieving its preliminary goals like compatibility with modern urban principles, sustainable urban development and smart growth.

Key words: urban sustainable development, urban smart growth, housing planning, Mehr Housing Project.

مقدمه:

تئوری شهرسازی نوین^۱ بر پایه پایداری همواره بر توسعه درون بافت و شهرسازی در ارتباط با حومه های موجود تاکید می کند و نیروی هدایت گری برای توسعه شهری در تمام مقیاس ها و آمیزه ای از سبک های معماری، رشد هوشمند، شهرسازی پایدار مبتنی بر توسعه حمل و نقل عمومی است (marshall, 2003: 189).
نوشهرگرایی سبکی برای ایجاد جوامع پایدار و کارا و تلفیقی از سبک های معماری، رشد هوشمند شهری، مخالفت با پراکنده رویی، تقویت شهرسازی پایدار و انسان گرا، اختلاط کاربری ها، حمل و نقل عمومی و پایدار، تمرکز بر فشردگی شهری و توسعه پایدار شهری موجب پیدایش نگاهی جامع برای رفع مشکلات کنونی شهرها است (حاجی پور و دیگران، ۱۳۹۱: ۸۶).

تامین مسکن برای اقشار کم در آمد، جلوگیری از اسکان غیر رسمی، کاهش هزینه ساخت و تشویق مشارکت بخش خصوصی در سرمایه گذاری ها از جمله سیاست های اتخاذ گردیده برای از بین بردن مشکلات شهری معاصر می باشد که در راستای این مولفه ها و سیایتها، ساخت واحدهای بزرگ مقیاس مطرح گردید و طرح تعاونی مسکن مهر یکی از این طرح ها در برنامه چهارم توسعه در زمینه مسکن می باشد.

پروژه مسکن مهر سرآمد بزرگترین حرکت در زمینه ساخت مسکن در ایران است. این برنامه به لحاظ ابعاد کمی و نیز هدف گذاری آن برای تامین مسکن گروه های کم درآمد نقطه عطفی نه تنها در برنامه های تامین مسکن بلکه در برنامه های اقتصادی دولت به شمار می رود. اهداف و دستاوردهای مسکن مهر شامل اصلاح الگوی مصرف زمین شهری، افزایش تولید ملی و رشد اقتصادی، افزایش سطح اشتغال، کنترل سطح عمومی قیمتها و قیمت مسکن، افزایش شاخص دسترسی به مسکن، بهبود تراکم خانوار در واحد مسکونی، ارتقای عدالت اقتصادی، گسترش انبوه سازی و صنعتی سازی و سرمایه گذاری خارجی می باشد. اما دارای مشکلاتی از جمله ضعف در مکان یابی پروژه ها، یکنواختی الگو طرح، عدم توجه به هزینه های ساخت، مشکلات مالی و حقوقی، ناکارایی تعاونیهای مسکن جهت اجرای طرح، شتابزدگی و در نتیجه ضعف نظارت و کنترل کیفی و عدم انطباق با اصول شهرسازی نوین مانند توسعه پایدار شهری و رشد هوشمند شهری می باشد.

۱. مبانی نظری:

۱_۱ رویکرد توسعه پایدار شهری:^۲

¹ New Urbanism Theory

² Sustainable Development Approach

روند بهگشت اجتماع بدون رشد فراتر از ظرفیت حامل بوم شناسانه اطلاق می شود که در آن پایداری زیست محیطی (با هدف برقراری تعادل اکولوژیک) در کنار پایداری اجتماعی (با هدف برقراری عدالت اجتماعی) و پایداری اقتصادی (با هدف فراهم سازی زمینه برای بقای اقتصادی) وجود دارد (صرافی، ۱۳۷۹: ۴۴-۳۸). در مفهوم توسعه پایدار شهری، اصطلاحاتی همچون شهر سبز، شهر قابل زندگی، شهر چاره جو، شهر سالم، شهر پایدار و شهر محیطی بوجود آمده که همه دارای بار قوی جغرافیایی هستند (شکویی، ۱۳۷۶: ۴۰). اصول توسعه پایدار شامل ارتباط با طبیعت، امنیت و ایمنی، ارزیابی آگاهی و دانش، وحدت و جامع نگری می باشد. (تقی زاده، ۱۳۷۹: ۷۳)

مبانی نظری پایداری در شهر شامل: کاهش آلودگی، نگهداری منابع طبیعی، کاهش ضایعات شهری، افزایش بازیافتها، کاهش انرژی مصرفی، عدم تمرکز شهری و کاهش پراکندگیها، ایجاد اشتغال محلی، ساختار اجتماع متعادل، حمل و نقل عمومی و کاهش ترافیک، توزیع منابع و تهیه غذای پایدار محلی می باشد. به این طریق اولاً با جایگزینی منابع و نوسازی آنها، اتخاذ سیاست کاربری صحیح و محافظت از زمین بالا می رود؛ ثانیاً با توجه به برنامه ریزی شهری و ناحیه ای و ساماندهی فضا، توسعه پایدار شهری حاصل می شود. (Brehany & Herbert, 1992; (Edward, 1991: pp 210_223), (Rockwook, 1994: pp. 159_160 pp.177_181)

مهمترین راهکارهای مورد توافق اکثریت صاحب نظران در برنامه ریزی و مدیریت شهری به سوی شهر پایدار را می توان موارد زیر دانست:

- ✓ کاهش اتکا به خودرو (به ویژه خودروهای شخصی) در جابجایی
- ✓ افزایش فشردگی کالبدی و توسعه شهری
- ✓ حفاظت و احیای نظام های طبیعی در شهر و منطقه پیرامون آن
- ✓ کاهش مصرف منابع و تولید آلودگی در شهر و منطقه مربوط به آن
- ✓ بهبود زیست پذیری اجتماعات شهری
- ✓ پایداری و تقویت اقتصاد شهری
- ✓ اصلاح نظام اداری و حکمرانی شهری (صرافی، ۱۳۷۹: ۱۰-۱۲).

ایده ی افزایش تراکم شهری و استفاده از آن در ساماندهی شهری از ایده های توسعه پایدار شهری می باشد که سعی دارد با تحول در عناصر فرم کالبد شهر، زمینه پایداری بیشتر آن را فراهم سازد (پورمحمدی، ۱۳۸۲: ۹۲). به استناد تحقیقات انجام شده و نتایج کنفرانس های جهانی محیط زیست، در توسعه پایدار شهری بر مواردی نظیر

کاربری فشرده و کارا از زمین، تکیه کمتر بر اتومبیل، کارایی در استفاده از منابع، مسکن و محیط مسکونی مناسب، اقتصاد پایدار، مشارکت مردم و اکولوژی اجتماعی و در نهایت احیای سیستم های طبیعی تاکید می شود (بحرینی، ۱۳۸۰: ۴۷-۵۱).

۲-۱ رشد هوشمند شهری^۱:

ایده شهر فشرده از نظر تاریخی، واکنشی به روند توسعه پراکنده و کم تراکم شهری^۲ در کشورهای توسعه یافته است که با ویژگیهای نظیر تراکم پایین مکانهای سکونت و اشتغال، تفکیک عملکردی فضای شهری، تاکید بر استفاده از اتومبیل در حمل و نقل شهری و فشار بر محدوده های متروپولی جهت رشد و جدایی گزینی اجتماعی همراهی می کند (Johnson, 2001: p 721).

رشد هوشمند شهری بر رشد عمودی شهر و به گونه ای فشرده و مصرف بهینه انرژی ها تاکید دارد. شهر فشرده شهری است که در آن ساختمانها به صورت ردیفی و فشرده در کنار هم قرار گرفته اند. در این الگو، تراکم شکلی معقول و منطقی دارد، فضاهای شهری از عملکردهای مختلفی تلفیق یافته و زندگی شهری بیش از آنکه بر استفاده مفرط از اتومبیل استوار باشد مبتنی بر سیستمهای پیاده و حمل و نقل عمومی است. در الگوی شهر هوشمند علاوه بر فشردگی کالبد، بر کاربریهای مختلط در فضاهای شهری و تلفیق فرم و عملکرد تاکید می گردد (Edwards, 1999: 167_168).

طراحان شهر فشرده (هوشمند) مدعی منافع زیر برای شهر فشرده در ساماندهی تراکمیهای شهری هستند:

۱. متراکم سازی توسعه موجب کاهش گسترشهای فیزیکی و در نتیجه مصرف کمتر زمین و منابع دیگر می شود.
۲. تراکم های بالای مسکونی امکان سکونت تعداد بالای از جمعیت در منطقه ای محدود را فراهم ساخته، موجب افزایش برخوردهای اجتماعی می گردد.
۳. در فرایند متراکم سازی، مصرف سوخت و خروج گازهای مضر کمتر شده، فضای شهری از لحاظ مصرف انرژی کارآمدتر می شود.
۴. دولتها در تراکم های بالاتر می توانند سرویسهای اساسی را با کارایی بیشتر ارائه داده، اتلاف منابع را به حداقل برسانند.

¹ Urban Smart Growth

² Urban Sprawl

جهت نیل به اهداف شهر فشرده، فرآیندی به کار گرفته می شود که به آن متراکم سازی/ افزون سازی^۱ گفته می شود و عبارت است از مجموعه استراتژی هایی جهت ساخت و ساز یا استفاده بسیار متراکم از یک منطقه. این فرایند شامل دو بخش افزون سازی و متراکم سازی در مناطق ساخته شده و افزون سازی و متراکم سازی در فعالیتها می باشد. رشد هوشمند شهری به دنبال استفاده مختلط از زمین های شهری، دسترسی پیاده و دوچرخه و کاهش استفاده از اتومبیل و ایجاد فضاهای زنده و فعال می باشد (پورمحمدی، ۱۳۸۲: ۹۴-۹۶).

۳-۱ تئوری نو شهرگرایی^۲:

نو شهرسازی که در زبان فارسی به معادللهایی چون شهرسازی جدید یا شهرگرایی جدید نیز برگردانده شده است. جنبشی در ایالت متحده در نقد نظریه های مدرنیستی شهرسازی بر ضرورت زنده نگاهداشتن و باز زنده سازی محله ها و اهمیت آنها در حفظ حیات پویای شهری تاکید بسیار دارد و در باره ی هدایت و رشد حومه شهری در قالب خلق شهرها و مجتمع های کوچک نیز می باشد، که گسترش شهرها را به چالش می خواند. این گرایش در طرح پیشنهاد به احیای انگاره های برنامه ریزی شهری که در اوایل قرن ۲۰ شکل گرفتند، است. اما برای پاسخگویی به الگوهای زندگی مدرن انطباق یافته اند و به شدت به آنها اتکا دارند و در نقد نظریه های مدرنیستی شهرسازی می باشد. اصول و مفاهیم پایه این نظریه در آمریکا و سپس در انگلستان تعریف شده است. شهر گرایان جدید برای طراحی شهری به گوناگونی ساختمانها، کاربری های مختلط، مسکن برای گروه های مختلف درآمدی، برتری و توجه خاص به حوزه عمومی تاکید دارند. مهمترین صاحب نظر این جنبش یعنی جین جاکوبز^۳ (۱۹۶۱) نخستین انتقادهای جدی را به شهرسازی مدرن وارد ساخت، اما معروفترین این جنبش از آغاز دهه ۱۹۸۰ رو به افزایش بوده است. شهرگرایی جدید مانند بسیاری از جنبش های آرمان گرایانه برنامه ریزی شهری، یک فرض منطقی را بکار می بندد که تغییرات در ترکیب و ساخت محیط می تواند یک نوع خاص و ویژه ای از شهروندان را بوجود آورد.

شهر گرایی جدید از تکه تکه شدن فیزیکی و کالبدی و انفکاک عملکردی اجتناب می نماید. این پارادایم در معنا ساختارگرا است زیرا ارتباط ساختاری بین رفتار اجتماعی و شکل کالبدی را ترویج می نماید و مدعی است که طراحی خوب می تواند اثرات مثبت و قابل سنجشی روی حس مکان و حس تعلق اجتماعی داشته باشد (عبداللهی مهر، ۱۳۸۹: ۳۵ تا ۳۸).

اصول شهرسازی نو شامل مواردی می باشد از جمله: قابلیت پیاده روی_ ارتباط پذیری_ کاربری های مختلف و متنوع_ مسکن مختلط_ معماری و طراحی شهری با کیفیت (تاکید بر زیبایی، آسایش انسان و خلق حس مکان)_ تراکم افزایش یافته_ حمل و نقل هوشمند_ پایداری_ کارایی انرژی_ بالا بودن کیفیت زندگی (عبداللهی مهر، ۱۳۹۰، ۴۷).

¹ Intensification/ Densification

² New Urbanism Theory

³ Jane Jacobs

بی مکان بودن حومه های مدرن، نابودی شهرهای مرکزی، افزایش تبعیض نژادی و سطح درآمدها، آسیبهای وارد بر محیط زیست (آرنت، ۱۳۸۷: ۱) واضح است که پیکان انتقادات شهرسازی نوین متوجه عوامل ناپایداری شهرهاست، که عمدتاً از نتایج منفی مدرنیسم بود. شهرسازی نوین بر پایه پایداری همواره بر توسعه درون بافت و شهرسازی در ارتباط با حومه های موجود تاکید می کند. شهرسازی نوین نیروی هدایت گری برای توسعه شهری در تمام مقیاس ها و آمیزه ای از سبک های معماری، رشد هوشمند، شهرسازی پایدار مبتنی بر توسعه حمل و نقل عمومی است (marshall, 2003: 189). شهرسازی نوین بازگشتی به هنر ساختن مکانهاست و خواستار بازگشت به برنامه ریزی سنتی شهرهاست. به همین دلیل است که یکی از مهم ترین رویکردهای برنامه ریزی و طراحی شهری قرن اخیر است (آرنت و دیگران، ۱۳۸۷: ۶). نوشهرگرایی یک سبک نو-سنتی برای ایجاد جوامع پایدار و کارا و تلفیقی از سبک های معماری، رشد هوشمند شهری، مخالفت با پراکنده رویی، تقویت شهرسازی پایدار و انسان گرا، اختلاط کاربری ها، حمل و نقل عمومی و پایدار، تمرکز بر فشردگی شهری و غیره موجب پیدایش نگاهی جامع برای رفع مشکلات کنونی شهرها است (حاجی پور و دیگران، ۱۳۹۱: ۸۶).

۴_۱ نقش دولت در تامین مسکن عمومی:

مسکن نیاز اولیه بشر و مهم ترین کالایی است که تامین آن، سهمی از درآمد عامه مردم را به خود مشغول می دارد، به گونه ای که نوسانات قیمتی غیر معمول در این بخش که به وفور در تجربه کشورها نیز یافت می شود، باعث حذف قشر با درآمد متوسط و ضعیف جامعه از زمره تقاضای موثر شده و بعضاً "دسترسی به مسکن مناسب را به یک آرزوی دست نیافتنی مبدل می سازد. براین اساس در پارهای از موارد حوزه تامین و توزیع مسکن به موضوع و مصداق شکست بازار بدل شده و ضرورت دخالت دولت را مؤکد می سازد. ضرورت دخالت دولت در امر تامین مسکن مسئله ای پذیرفته شده، بدیهی و غیر قابل انکار است. دولت ها به منظور برقراری ثبات در سیستم های تامین مالی و ایجاد اشتغال در بخش ساخت و ساز ناگزیر از توجه به مقوله تامین مسکن می باشند. باید توجه نمود که اقشار کم درآمد به دلیل اختصاص سهم بیشتری از درآمد برای مسکن، از نوسانات قیمت بیشترین لطمه را می بیند. به همین دلیل لازم است سیاست ها به گونه ای تدبیر شوند که فشار تورمی مزبور بر این قشر به حداقل کاهش یابد. استفاده از روش های نوین تامین مالی با هدف تقلیل فشارهای مربوط به بازپرداخت اقساط و سیاست های مربوط به واگذاری زمین و تراکم ساختمانی با هدف کاهش هزینه تمام شده از جمله راه کارهای پذیرفته شده در تمامی کشورها به منظور کمک به اقشار ضعیف جامعه است. این در حالی است که در کشور ما تاکنون این ابزارها یا تعریف نشده اند و یا در صورت وجود از آنها استفاده شایسته نشده است. (احمدی، ۱۳۸۷: ۶۳-۴۱).

۲. شهرسازی نوین:

شهرسازی نوین، یک جنبش روشنفکری در میان معماران و طراحان است که در برابر رشد هنجارگونه‌ی الگوهای جامعه ما قرار گرفته است (مارک گوتدینر، <http://anthropology.ir/node>). تفکر شهرسازی نوین در واقع نوعی واکنش معماران و برنامه‌ریزان به توسعه به هم گسیخته حومه‌ها بود. نگرش شهرسازی نوین با حرکتی و نهضتی رو به رشد از سوی معماران و برنامه‌ریزان، نیز بنگاه‌های توسعه بر اساس اصول و قوانین معماری و برنامه‌ریزی که با هم و در کنار هم کار می‌کردند، برای ساخت یک مقیاس انسانی و مجموعه‌های قابل پیاده روی پایه‌گذاری شد (استوتویل، ۲۰۰۴). شهرسازی نوین را نوعی حرکت طراحی شهری می‌دانند که "در اوایل ۱۹۹۰ و دهه ۱۹۸۰ به مرحله ظهور رسید" محله‌های شهرسازی نوین قابل پیاده روی و شامل طیف وسیعی از مشاغل و مساکن است. بنابراین شهرسازی نوین برآیندی از معماری سنتی و بخش‌های از معماری مدرن است و رد مفهومی کلی به کارگیری ایده‌های برنامه‌ریزی قدیم و سنتی و متناسب کردن آنها با شهرهای توسعه یافته امروز می‌باشد (فواد مرعشی، ۱۳۸۵: ۲).

شهرسازی نوین ساختن و ترمیم جوامعی گوناگون با کاربری مختلط، فشرده، قابل پیاده روی و پویا که همانند توسعه‌های مرسوم از اجزا مشابه تشکیل شده، اما در یک مدل کاملتر گرد هم آمده‌اند، را در فرم جوامع کامل ترفیع می‌بخشد (موسویان، ۱۳۸۴). شهرسازی نوین با بهره‌گیری از مولفه‌های تاریخی طراحی شهری در جهت ایجاد و جایگزین مجموعه‌های قدیمی نیست بلکه نوعی برنامه‌ریزی متناسب و نیز متعادل در توسعه مشاغل و واحدهای مسکونی است. موارد دیگری نظیر خیابانهای ایمن و ساختمانهای سبز، احیاء تاریخی، ارتباط و اتصال ترافیک سواره و پیاده و سیستمهای حمل و نقل گوناگون در زمره این نگرش شهرسازی است. شهرسازی نوین تحت عناوین دیگری نظیر طراحی سنتی نو، توسعه حمل و نقل همساز، توسعه واحدهای همسایگی (محله‌های سنتی) نیز در نقاط مختلف جهان در حال اجرا و یا بررسی و مطالعه می‌باشد (فواد مرعشی، ۱۳۸۹: ۳).

۳. مسکن مهر:

طرح مسکن مهر، از جمله سیاست‌هایی است که در برنامه چهارم توسعه در زمینه مسکن مطرح شد. بند ((د)) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور بر تامین مسکن مناسب برای آحاد ملت به خصوص اقشار کم درآمد و از سویی برای ایجاد اشتغال و رشد اقتصادی می‌باشد. در نهایت در تاریخ ۱۳۸۷ طی مصوبه هیئت دولت در شهرهای زیر ۲۵۰۰۰ نفر جمعیت اقدامات مربوط به مسکن مهر به قائم مقامی وزارت مسکن و شهرسازی به عهده بنیاد مسکن انقلاب اسلامی قرار داده شد. (www.maskanmehr.net).

سیاست مسکن مهر به منظور ایجاد زمینه و بسترسازی مناسب جهت تامین مسکن و در راستای حصول به عدالت اجتماعی و توانمندسازی گروه‌های کم درآمد، تقویت نقش حاکمیتی دولت در امر تامین مسکن با رویکرد تقویت تعاونی‌های مسکن و خیرین مسکن ساز، حصول مدیریت یکپارچه و منسجم، زمینه کاهش سهم زمین در قیمت تمام شده واحد مسکونی و حمایت و هدایت انبوه‌سازی، لایحه ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن با پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به عنوان متولی برنامه‌ریزی مسکن و هدایت بخش مسکن تهیه و در اردیبهشت ۱۳۸۶ به تصویب هیئت وزیران رسید که به عنوان یک برنامه فرادستی، نقش غیر قابل

انکاری در ساختار و استخوان بندی شهرها با توجه به حادثر شدن موضوع کمبود و گرانی مسکن در کشور و بویژه در هرهای بزرگ و افزایش کم سابقه قیمت آن داشته است (ایزدفر، ۱۳۹۱: ۵۱).

۳_۱ اهداف و دستاوردهای مسکن مهر:

اهداف و دستاوردهای مسکن مهر شامل اصلاح الگوی مصرف زمین شهری، افزایش تولید ملی و رشد اقتصادی، افزایش سطح اشتغال، کنترل سطح عمومی قیمتها و قیمت مسکن، افزایش شاخص دسترسی به مسکن، بهبود تراکم خانوار در واحد مسکونی، ارتقای عدالت اقتصادی، ارتقای کیفیت ساخت، گسترش انبوهسازی و صنعتی سازی و سرمایه گذاری خارجی می باشد. پروژه های طرح مسکن مهر تورم مسکن را کنترل کرده و باعث تعادل بازار مسکن می شود (ایزدفر، ۱۳۹۱: ۵۲).

۳_۲ مشکلات طرح مسکن مهر:

✓ طرح فاقد تعریف درستی از بازار مخاطب است. چرا که هدف اعلامی طرح، پایین ترین دو دهک درآمدی است، حال آنکه از متقاضیان خواسته می شود که چیزی در حدود یک چهارم هزینه تمام شده را پرداخت کنند که پرواضح است خارج از وسع مالی آنها است.

✓ زمین های اختصاصی به پروژه ها اغلب در خارج از شهرها و فاقد امکانات و خدمات شهری است.

✓ از جمله مکان هایی که مسکن مهر در آن ساخته می شود شهرهای جدید است. مشکل جدی که مسکن مهر برای شهرهای جدید ایجاد می کند، لطمه زدن به تنوع اجتماعی آن است. مشکل دیگر عدم آمادگی آنها برای تاسیسات زیربنایی از جمله دسترسی به آب برای جذب یکباره چنین جمعیتی است (آخوندی، ۱۳۹۰:

(۳) (www.aftabnews.ir)

✓ ناهماهنگی در زیرساخت ها مشکلی اساسی : مشکل زیرساخت ها و هماهنگ نبودن دستگاه های مختلف با انبوه سازان وجود دارد (www.asriran.com).

✓ الگوی همسایگی حاصل شده از این ساخت و ساز فاقد تنوع طبقات اجتماعی و مستعد انواع ناهنجاری های اجتماعی است.

✓ روش اجرایی که طرح مسکن مهر در پیش گرفته است موجب می شود عرضه و تقاضای بازار مسکن با هم تلاقی پیدا نکند چون عرضه در یک جا و تقاضا در جای دیگری از بازار است.

✓ میزان اثر گذاری آن در بازار مسکن بسیار محدود است. علت اصلی آن هم کمبود مطلوبیت آن برای مخاطبان گزینش شده نهایی طرح است. در واقع مسکن ساخته شده با نحوه سکونت و زندگی مردم

هماهنگ نیست (آخوندی، ۱۳۹۰: ۳) (www.aftabnews.ir)

از سویی دیگر نقد سازمان مهندسی ساختمان فارس در مورد طرح مسکن مهر به گونه ای دیگر حائز اهمیت است:

- ✓ **مکان یابی پروژه های مسکن مهر:** مکان یابی پروژه های ساختمانی طرح مسکن مهر از جهات مختلف مخصوصاً موقعیت و فاصله از شهر و زیرساخت ها بایستی دقت لازم را داشته باشد. مکان یابی اراضی جهت اجرای طرح مسکن مهر بایستی به نکته اساسی فوق که افزایش محدوده شهرها هزینه های سنگین و گاه تبعات جبران ناپذیری را به همراه دارد توجه نماید. بنابراین افزایش سطح محدوده شهرها بویژه در شهرهای بزرگ و میانی در کوتاه مدت به رشد غیرطبیعی شهرها می انجامد و قطعاً توسعه پایدار شهری محقق نمی گردد.
- ✓ **تامین زیرساخت ها :** از سوی دیگر افزایش هزینه تامین زیرساخت های در مناطق الحاقی در حدود 9 برابر به عنوان نمونه بافت قدیم می باشد و هزینه های آماده سازی نیز در حدود 1,7 برابر بافت قدیم محاسبه شده است. که نتیجه سیاست توسعه درونی و استفاده از قابلیت های توسعه مسکونی در محدوده شهرها اجتناب ناپذیر است. متأسفانه به نظر می رسد بخش قابل توجهی از متقاضیان مسکن مهر از ساکنین مناطق بافت فرسوده و اسکان غیررسمی می باشند که باتوجه به سیاست های اخیر ساماندهی و نوسازی در این مناطق انتظار پدیده نوسازی در بافت فرسوده شهری با چالش روبرو گردد (تضاد سیاست توسعه درونی با توسعه بیرونی شهرها). تمرکز اقشار کم درآمد در سکونتگاه های مزبور به طور خودبخود مانعی جهت توسعه از ابعاد مختلف اجتماعی فرهنگی کالبدی ساکنین را به همراه خواهد داشت. بنابراین توزیع جمعیت مورد برنامه ریزی در پهنه شهر فرصت لازم را به منظور ارتقا شرایط خصوصاً اجتماعی فراهم می سازد.
- ✓ **عدم توجه به هزینه های ساخت:** در شهرهای کوچک قیمت زمین سهم ناچیزی از قیمت تمام شده ساختمان می باشد بنابراین با توجه به هزینه تمام شده واحدهای ساختمانی بصورت آپارتمانی که مورد توجه این طرح می باشد صرفه اقتصادی و مطلوبیت این گونه مسکن در اینگونه شهرها توجیه پذیر نمی باشد.
- ✓ **عدم توجه به شرایط فرهنگی، اقلیمی، اجتماعی و اقتصادی:** الگوی ساخت مسکن مهر توجه لازم به شرایط اقلیمی، فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی (درآمد خانوار) ندارد، بنابراین معضلات پیچیده ای را برای استفاده کنندگان اینگونه مسکن پدید خواهد آورد که بعضاً پس از ساخت غیر قابل جبران می باشد.
- ✓ **ناکارایی تعاونیهای مسکن برای اجرای پروژه مسکن مهر:** به نظر می رسد باتوجه به سطح کیفی ساخت مسکن در کشور؛ کیفیت ساخت در اینگونه مجموعه ها تحت تاثیر مدیریت شرکت های تعاونی و فشار محدودیت زمانی در اجرا تنزل یابد.
- ✓ **یکنواختی الگوی مسکن مهر و عدم توجه به شرایط متفاوت متقاضیان مسکن مهر:** با توجه به اندازه واحدهای مسکونی، یکنواختی الگوهای مورد استفاده در طراحی فضاها و مسکونی به نظر می رسد

- خلاء های حاکم بر الگوی مسکن مزبور مورد توجه قرار نگیرد. تأمین فضاهای عمومی و خدماتی در این مجموعه ها در تعدیل این خلاء از این نمونه و ضروری می باشد.
- ✓ **شتابزدگی و در نتیجه ضعف نظارت و کنترل کیفی:** با توجه به برنامه ریزی کوتاه مدت اجرای طرح مسکن مهر و محدودیت زمانی دولت به نظر می رسد امر نظارتی و کنترل بر کیفیت طرح ها که توسط تشکیلات دولتی انجام می شود را تحت فشار و شدیداً متأثر ساخته است. مضافاً اینکه شرکت های تعاونی فاقد تجربه در تهیه طرح و امور عمرانی می باشند.
- ✓ **عدم تناسب تسهیلات مسکن با هزینه های ساخت و ناتوانی اقشار کم درآمد در بازپرداخت تسهیلات:** منابع مالی اقشار کم درآمد با توجه به تعریف خط فقر و برنامه مالی اجرای پروژه چون هزینه های آماده سازی، بازپرداخت اقساط وام، پرداخت های حین اجرا پروژه و نرخ تورم سالیانه تناسب ندارد.
- ✓ **مشکلات مالی و حقوقی:** مسائل حقوقی ضمن اجرای پروژه برای شرکا فروش، بورس بازی و غیره بررسی، ساماندهی و تدوین نشده است (سازمان نظام مهندسی_ ساختمان فارس، ۱۳۸۸: ۳۱_۳۲)

۴. بررسی مسکن مهر در انطباق با اصول شهرسازی نوین:

شهرسازی نوین (شهرسازی پایدار انسان گرا) به نوعی، به دنبال هدایت نسل پست مدرن برنامه ریزان و طراحان شهری را بر عهده دارد و به دنبال بالا بردن کیفیت و استاندارد زندگی در شهرهاست و به دنبال ویرانی ناشی از پراکنده رویی شهری و ناپایداری شهرها مطرح گردید (حاجی پور و دیگران، ۱۳۹۱: ۸۳).

تفکر امروزی در توسعه شهری این است که شهرها باید به هر اندازه امکان دارد با محیط زیست طبیعی سازگار باشند و در حفظ تعادل چرخه طبیعی حیات عمل کنند. به عبارتی شهر باید به سوی پایداری گام بردارند و به توسعه پایدار شهری توجه کنند. رعایت ملاحظات زیست محیطی گام اول در تفکر فرآیند توسعه پایدار محسوب می شود. در شهر پایدار توجه عمدتاً معطوف به استفاده از زمین هایی است که تحت پوشش توسعه شهری درآمده اند.

رشد پراکنده شهری، با الگوی پایداری شهرها سازگار نبوده بلکه حیات آنها را با مخاطرات جدی روبرو ساخته است و نمی تواند با توسعه پایدار شهری سازگاری داشته باشد زیرا این نوع توسعه بی رویه مسافت زیاد میان محل کار، سکونت، مراکز تجاری و مراکز تفریحی را پدید می آورد و در نتیجه مردم ناچارند برای طی مسافت های طولانی از خودروهای شخصی بهره گیرند و این خود باعث معضلات محیطی، فیزیکی، روانی بسیاری بر شهر می گردد. در همین راستا نوعی از الگوی رشد شهری که جدیداً مورد بحث قرار می گیرد رشد فشرده شهری است که با اصول دهگانه خود سعی دارد به پایداری در شهرها منجر گردد. به طور کلی موضوعات شهری در عصر جدید تکیه بر نوشهرگرایی و الگوی رشد شهری فشرده دارد و می کوشد با به کارگیری این نوع

توسعه از هدر رفتن منابع طبیعی و محیطی غیر قابل تجدید جلوگیری به عمل آورد و به دسترسی های بهتر شهری، صرفه جویی در مصرف انرژی، کاهش آلودگی های زیست محیطی و بازیافت زباله و فاضلاب دست یابد (ایزدفر، ۱۳۹۱: ۵۵).

به دنبال تجربه دهه ۱۳۶۰ که با سیاست واگذاری زمین برای ساخت مسکن منجر به توسعه شدید اراضی حاشیه شهرها شد، از یک سو در استفاده بهینه از زمین، تجدید نظر به عمل آمد. همچنین توسعه در حاشیه شهرها به مفهوم وسعت گرفتن محدوده شهری و افزایش میزان آمد و شد به مرکز شهری می باشد. این امر خصوصا با توجه به فقدان خدمات مورد نیاز در توسعه های جدید تشدید شده و خود یکی از عوامل مهم زیست محیطی در اثر افزایش مصرف سوختهای فسیلی و آلودگی هوا و غیره میباشد که در تضاد با توسعه پایدار شهری است. از یک سو عدم توجه به توسعه پایدار شهری و ظرفیتهای زیست محیطی آن، از جمله مواردی است که تحقق مطلوب مسکن مهر را با مشکل مواجه خواهد کرد. از سوی دیگر توسعه درون زا در سیاستهای توسعه شهر، موضوعی چند وجهی در ابعاد اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و زیست محیطی است که به جای گسترش افقی شهر، گسترش عمودی را مورد توجه قرار داده می دهد. توسعه درون زا به عنوان آنتی تز حومه های گسترده که ساخت مسکن مهر در زمینه های حومه ای را به چنین توسعه ای منجر می شود، بسیار راهگشا خواهد بود. ساختار جوامع مسکن مهر به لحاظ اجتماعی غیر همگن و با هویت پایین اجتماعی می باشند و این جدایی اجتماعی منجر به جدایی از مکانهایی می شود که نسبت به آنها هویت پیدا می کرده اند و مهم ترین عنصری که اعضای این جوامع را در کنار هم قرار می دهد، وجه تشابه در سطح درآمدی آن هاست. بدین ترتیب در چنین جوامعی پایین بودن اعتماد، زمان بر بودن و مشکلات در ایجاد شبکه های منسجم، به کاهش سرمایه اجتماعی منجر خواهد شد (عباس زادگان، ۱۳۸۸: ۴۷). بنابراین به دلیل سطح مشارکت و سرمایه اجتماعی پایین، مدیریت و برنامه ریزی مشارکتی در این جوامع با مشکل روبرو خواهد شد.

۵. ارائه پیشنهادات:

بخش اعظم رشد آینده جمعیت و نیاز به مسکن در منطقه یا شهر را می توان از طریق پر کردن بافت موجود شهر، افزایش متعادل تراکم، نوسازی و بازسازی مناطق متروک و فرسوده و احیا و تغییر کاربری بناهای قدیمی موجود برآورده ساخت. اهداف شهر پایدار با اقداماتی که باید در جهت بازسازی و نوسازی بافت های کهن و مناطق مرکزی شهر صورت گیرد کاملا هماهنگ است (ایزدفر، ۱۳۹۱: ۵۵).

دولت می تواند به جای ساخت مسکن در خارج از شهر، در بافتهای فرسوده های شهر به ساخت مسکن پردازد که علاوه بر ساماندهی این مکانها، در هزینه های ایجاد زیرساختها صرفه جویی کند. قیمت زمین در زمینهای فرسوده ارزانتر از قیمت زمین های اطراف شهر است و در صورت استفاده از زمینهای موجود در بافتهای فرسوده ضرورتی ندارد که دولت در خارج از شهر و در زمینهای بکر، شهرسازی کند و دوباره زیرسازی لازم و ایجاد تاسیسات در آنجا را پی گیری کند.

بهرتر است بافت فرسوده در شهرها را به اراضی ذخیره تبدیل کرد و سپس شروع به به ساخت و ساز در آنها کرد، چرا که این کار به نفع شهر و اقتصاد شهری است اما در حالی که امروزه بافتهای فرسوده در مرکز شهرها تبدیل به آشغال دانی شده است و ایجاد تاسیسات در خارج از شهرها تنها باعث بزرگ تر شدن شهرها می شود و ضمن اینکه بازسازی و نوسازی بافتهای فرسوده از نظر مقاوم سازی و زیست محیطی بسیار اهمیت دارد. (چمران، ۱۳۸۸: ۶۹_ ۷۱)

۶. نتیجه گیری

شهرسازی نوین (شهرسازی پایدار انسان گرا) به عنوان پارادایمی جدید، متوجه عوامل ناپایداری شهرهاست، که عمدتاً از نتایج منفی مدرنیسمی می باشد. شهرسازی نوین نیروی هدایت گری برای توسعه شهری در تمام مقیاس ها و آمیزه ای از سبک های معماری، رشد هوشمند، شهرسازی پایدار است و از تکه تکه شدن فیزیکی و کالبدی و انفکاک عملکردی اجتناب می نماید. نوشهرگرایی برای ایجاد جوامع پایدار، طراحی شهری با کیفیت (تاکید بر زیبایی، آسایش انسان و خلق حس مکان)، تقویت شهرسازی پایدار و انسان گرا، حمل و نقل هوشمند، تمرکز بر فشردگی شهری، توسعه پایدار شهری، رشد هوشمند شهری، مخالفت با پراکنده رویی، اختلاط کاربری ها، ایجاد شهری با هویت به همراه سرمایه اجتماعی بالا و شهری پیاده محور تاکید دارد. توسعه در حاشیه شهرها به مفهوم وسعت گرفتن محدوده شهری و افزایش میزان آمد و شد به مرکز شهری می باشد. این امر خصوصاً با توجه به فقدان خدمات مورد نیاز در توسعه های جدید تشدید شده و خود یکی از عوامل مهم زیست محیطی در اثر افزایش مصرف سوختهای فسیلی و آلودگی هوا و غیره میباشد که در تضاد با توسعه پایدار شهری است.

طرح مسکن مهر به عنوان محوری ترین سیاست دولت برای تامین مسکن اقشار کم درآمد ها در برنامه چهارم توسعه در زمینه مسکن مطرح گردید و به نقطه عطفی در برنامه های تامین مسکن و برنامه های اقتصادی دولت به شمار می رود. سیاست مسکن مهر به منظور تامین مسکن و در راستای حصول به عدالت اجتماعی و توانمندسازی گروه های کم درآمد، تقویت نقش حاکمیتی دولت در امر تامین مسکن با رویکرد تقویت تعاونی های مسکن و خیرین مسکن ساز می باشد.

مسکن مهر از یک سو به دلیل عدم توجه به توسعه پایدار شهری و ظرفیتهای زیست محیطی آن، تحقق مطلوب طرح را با مشکل مواجه خواهد کرد. از سوی دیگر با اصول شهرسازی نوین مانند شهرسازی فشرده، رشد هوشمند شهری و شهری با سرمایه اجتماعی بالا در تضاد است به گونه ای که ساختار جوامع مسکن مهر به لحاظ اجتماعی غیر همگن و با هویت پایین اجتماعی و به نوعی دارای جدایی اجتماعی می باشند. بدین ترتیب در چنین جوامعی پایین بودن اعتماد، زمان بر بودن و مشکلات در ایجاد شبکه های منسجم، به کاهش سرمایه اجتماعی منجر خواهد شد.

به عنوان راه حل، دولت می تواند به جای ساخت مسکن در خارج از شهر، که با توسعه پایدار شهری و رشد فشرده و هوشمند شهری در نقطه تقابل است، در بافتهای فرسوده شهر به ساخت مسکن پردازد که علاوه بر ساماندهی این مکانها، در هزینه های ایجاد زیرساختها صرفه جویی کند و از پراکنده رویی و ایجاد مکانهایی بی هویت و بی روح جلوگیری به عمل آورد.

منابع:

منابع فارسی:

- ایزدفر، ن (۱۳۹۱)، بازتاب سیاستهای بخش مسکن کم درآمدها بر توسعه کالبدی شهر (نمونه موردی: شهر اصفهان)، پایان نامه جهت اخذ درجه کارشناسی ارشد رشته برنامه ریزی شهری دانشگاه شهید بهشتی، به راهنمایی دکتر توکلی نیا.
- احمدی، و (۱۳۸۷) ، بررسی نقش و جایگاه دولت در تامین مسکن، محقق اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی بانک مرکزی ج.ا.ایران، روند.
- آخوندی، ع (۱۳۹۰)، نشست تخصصی ارزان سازی و سریع سازی در مسکن مهر و تبعات آن، همایش های آفتاب، مرکز تحقیقات استراتژیک www.aftabnews.ir.
- آرت، ر و دیگران (۲۰۰۰)، منشور نوشهرگرایی، ترجمه بصیری مزدهی، رضا و دانش، علیرضا (۱۳۷۸)، تهران، شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری.
- بحرینی، ح (۱۳۷۸)، جستجوی مفاهیم پایدار در کانونهای زیستی کهن، دانشگاه تبریز
- بحرینی، ح و مکنون، ر (۱۳۸۰)، توسعه پایدار، از فکر تا عمل، فصلنامه ی محیط شناسی، شماره ۲۷.
- پورمحمدی، م و قربانی، ر (۱۳۸۲)، ابعاد و راهبردهای پارادایم متراکم سازی فضاهای شهری، مدرس، شماره ۲.
- چمران، م (۱۳۸۸)، بافت فرسوده، جایگاه مسکن مهر (بافت فرسوده سمنان)، ماهنامه مهندسی زیر ساختها، سال اول، شماره ۶.
- حاجی پور، خ، عماد کتابچی، ع، حسین پور، م (۱۳۹۱)، شهرسازی نوین، راهی به شوی ایجاد محلات پایدار، ویژه نامه مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران، مجله منظر، شماره ۱۸.
- سازمان نظام مهندسی ساختمان فارس (۱۳۸۸)، بررسی طرح مسکن مهر (نقد)، فصلنامه ی گزارش سازمان نظام مهندسی ساختمان استان فارس، سال هجدهم، شماره ۶۱.
- شکویی، ح (۱۳۷۶)، جغرافیا و برنامه ریزی، مجله مدرس علوم انسانی، دوره دوم، شماره چهارم، دانشگاه تربیت مدرس.

- صرافی، م (۱۳۷۹)، توسعه پایدار و مسئولیت برنامه ریزان شهری، ماهنامه ی معماری و شهرسازی، شماره ۳۵.
- صرافی، م (۱۳۷۹)، شهر پایدار چیست، فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۴.
- عباس زادگان، م (۱۳۸۸)، توسعه پایدار شهری و مسکن مهر، مجله منظر، شماره دوم.
- عبداللهی، م (۱۳۸۸_۸۹)، ساختار محله های پایدار شهرهای ایران (گذشته، اکنون و الگوی آتی) با تاکید بر شیراز، پایان نامه دکتری، دانشگاه شهید بهشتی، اساتید راهنما: دکتر صرافی و دکتر توکلی نیا.
- عبداللهی مهر، ا (۱۳۹۰)، تطبیق اصول شهرسازی بافتهای تاریخی شهرهای ایرانی_ اسلامی با اصول طراحی شهری معاصر، کارشناسی ارشد در رشته شهرسازی گرایش طراحی شهری، دانشگاه تهران، راهنما: سید حسین بحرینی.
- فوادمرعشی، م (۱۳۸۵)، توسعه پایدار شهری، شهرسازی نوین، مقدمه ای بر مبانی مشترک، ماهنامه بین المللی راه و ساختمان، سال ۴۰، شماره ۳۲.
- مارک گوتدینر، ل، شهرسازی نوین، ترجمه شایسته مدنی <http://anthropology.ir/node>
- موسویان، م (۱۳۸۴)، اصول و مبانی در طراحی معماری شهرسازی، انتشارات آذرخش.

منابع لاتین:

- Brehany, Micheal & Ralph Rock Wook (1994), Planning the Sustainable City Region; London: Earthscan Pub.
- Edward, Lemon & John E. Cox (1991), Sustainable Urban Development: Strategic Considerations for Urbanization Nation, Ekistics; Vol. 58, No. 248/349.
- Edwards, B (1999), Sustainable Architecture, Oxford, Architectural press.
- Herbert, Giradet (1992), New Direction for Sustainable Urban Living; London: Gaia Books, Limited.
- Johnson, M (2001), Environmental Impact of Sprawl: A survey of the Literature and Propose research agenda, planning and design, Vol, 33, No. 4.
- Marshall, S (2003), New Urbanism and introduction, built environmental, 29(3), UK: Alexandrine Press.

فهرست سایتها:

- <http://anthropology.ir/node>
- <http://www.khabaronline.ir>
- www.aftabnews.ir
- www.asriran.com
- www.kayhannews.ir

- www.maskanmehr.net
- www.tabanmed.com

SID



سرویس های ویژه



سرویس ترجمه تخصصی



کارگاه های آموزشی



بلاگ مرکز اطلاعات علمی



عضویت در خبرنامه



فیلم های آموزشی

کارگاه های آموزشی مرکز اطلاعات علمی جهاد دانشگاهی



مباحث پیشرفته یادگیری عمیق؛
شبکه های توجه گرافی
(Graph Attention Networks)



کارگاه آنلاین آموزش استفاده از
وب آوساینس



کارگاه آنلاین مقاله روزمره انگلیسی